

**MAIRIE DE FRONTON**  
**Monsieur Hugo CAVAGNAC**  
**Maire**  
1 esplanade Marcorelle  
BP3  
31620 FRONTON

*Nos réf : MM/PP/2021-1T-14*

*Dossier suivi par Lucie DUGOUJON*  
[lucie.dugoujon@scot-nt.fr](mailto:lucie.dugoujon@scot-nt.fr)

**Objet :** Avis du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain sur le projet arrêté de Modification n°1 du PLU de la commune de FRONTON

**P.J. :** Décision correspondante

Villeneuve-Lès-Bouloc, le 4 mars 2021

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 04/01/2021, vous nous avez communiqué le projet arrêté de Modification n°1 du PLU de la commune de FRONTON pour avis.


Aussi, dans le cadre de cette procédure, nous venons par la présente vous transmettre l'avis (Décision) du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain relatif à ce dossier, que vous voudrez bien joindre au rapport d'enquête publique.

D'autre part, nous vous remercions de nous communiquer, dès lors qu'il sera approuvé, le dossier de ...Modification du PLU de votre commune, accompagné de la délibération portant approbation de ce dernier. La transmission des données SIG correspondantes serait également appréciable. Elle est en effet indispensable pour le bon suivi du territoire et l'accompagnement de votre commune.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos sincères salutations.

04/03/2021

X

Le Président  
du Syndicat mixte du SCOT du Nord Toulousain  
  
Philippe PETIT

Signé par : Philippe PETIT

## DÉCISION N° 2021/ 04

○ ○

### PORTANT AVIS SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU

#### DE LA COMMUNE DE FRONTON

○ ○

**Le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain,**

**Vu** l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** l'article L. 132-9 du Code de l'Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

**Vu** la délibération du Syndicat Mixte n° 2012/09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

**Vu** la délibération Syndicat Mixte n° 2016/25 du 20 décembre 2016 approuvant la 1<sup>ère</sup> modification du SCoT du Nord Toulousain,

**Vu** la délibération Syndicat Mixte n° 2019/14 du 12 juin 2019 approuvant la mise en compatibilité du SCoT du Nord Toulousain avec la déclaration de projet relative au projet de création d'un lycée d'enseignement général, d'équipements sportifs et d'aménagements d'espaces publics attenants sur la Commune de Gragnague,

**Vu** la délibération Syndicat Mixte n° 2020/12 du 28 juillet 2020, donnant délégation de compétences du Comité syndical au Président dans le cadre d'avis à rendre,

**Vu** la délibération Syndicat Mixte n° 2020/27 du 1<sup>er</sup> décembre 2020 approuvant la modification simplifiée du SCoT du Nord Toulousain,

**Vu** la délibération n°2019-64 du Conseil Municipal en date du 13 février 2019 prescrivant la modification n°1 du PLU,

**Considérant** le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Fronton, reçu en date du 4 janvier 2021 au Syndicat Mixte pour avis,

**Considérant** les objets principaux de la modification exposés dans la notice explicative du projet page 5 à 6,

**Considérant** l'exposé des motifs et justifications pages 8 à 77 de cette même notice explicative et les modifications apportées au règlement écrit et graphique du PLU pour satisfaire à cet objet,

**Considérant** les éléments d'appréciation du projet exposés en Commission urbanisme en date du 25 février 2021,

**Considérant** les remarques émises en Commission Urbanisme, dont le relevé est annexé à la présente Décision,

## DÉCIDE

**Article 1 :** **DE DEMANDER** à la commune de **FRONTON**, avant approbation de sa Modification n°1, d'améliorer son projet et l'argumentation de son projet sur la base des remarques dont le relevé est annexé à la présente Décision.

**Article 2 :** **D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de PLU de la commune de **FRONTON**.

**Article 3 :** La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et notifiée à la commune intéressée.

Fait en triple exemplaires,  
à Villeneuve-lès-Bouloc, le

04/03/2021

Le Président  
du Syndicat mixte du SCOT du Nord Toulousain

Philippe PETIT

X



Signé par : Philippe PETIT

*Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.*

**ANNEXE À LA DÉCISION N° 2021 / 04 :**  
**Avis du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain sur la**  
**modification n° 1 du PLU de la commune de Fronton**

○ ○

**Relevé des remarques sur la modification n°1 du PLU de la commune de**  
**Fronton**

**1 Remarques :**

**1.1 Sur la modification de l'article 2 en zone UB et UC**

L'un des objets de cette modification est de supprimer en zones UB et UC à l'article 2 « destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières » les distances d'éloignement des annexes par rapport aux constructions existantes en zone UB et UC.

*Remarque : Le syndicat souhaite alerter sur cette suppression qui permet une maîtrise temporaire de la densification. La possibilité d'éloigner les annexes est générateur d'imperméabilisation notamment pour les accès. De plus, cela induit un mitage des surfaces vierges de construction qui peuvent être favorables à un renouvellement urbain futur par regroupement d'espace contigu sur plusieurs parcelles.*

**1.2 Sur la modification de l'article 7 relative au stationnement en zone UL**

Il est prévu de modifier au règlement écrit l'article 7 relative au stationnement en zones UL (zones d'activités économiques) pour imposer une gestion des espaces de stationnement en surface végétalisée et perméable.

*Remarque : Le syndicat salue cette proposition qui permet l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Cependant d'autres alternatives sont possibles comme les parkings en silos, mutualisés, végétalisés et des panneaux photovoltaïques avec végétalisation des espaces libérés. Il conviendrait de ne pas fermer le règlement à ces différentes opportunités.*

**1.3 Sur la modification de l'article 4 des zones UA, UB, OU UF, UI, 1AU et 1AUI**

Il est prévu de modifier au règlement écrit l'article 4 relative à la « volumétrie et implantations des constructions » des zones UA, UB, OU UF, UI, 1AU et 1AUI pour que les règles de volumétrie et l'implantation des constructions soient applicables lot par lot dans les lotissements.

*Remarque : Ce type de règlement est souvent très restrictif et défavorable à l'innovation architecturale à l'intérieur des opérations du fait des règles qui ont été imposées pour gérer les franges et ne pas générer de zones de conflit avec l'urbanisation existante. Généralement, ça peut être défavorable à la densité et à la mixité de typologie sur les*



*opérations importantes au cœur desquelles des règles de densité et de hauteur pourraient être appliquées sans dégrader le cadre de vie de la population préexistante.*

#### **1.4 Sur la modification de l'article 7 des zones UB et 1AU**

Il est prévu de modifier l'article 7 relative au stationnement des zones UB et 1AU pour que les constructions à usage d'habitation imposent une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher au lieu de deux comme prévu dans le règlement écrit en vigueur.

*Remarque : En diminuant le nombre de place de stationnement pour les constructions à usage d'habitation cela peut générer des problèmes de conflit sauf si le stationnement sur voirie est propice à la gestion de ce déficit. Il conviendrait de justifier ce choix en exposant des alternatives. Il est possible de prévoir un emplacement pour le stationnement abrité pour vélos dans les lotissements ou au sein des habitations ou un arrêt de bus et de développer des cheminements doux pour relier les quartiers entre eux par exemple.*

#### **1.5 Sur la réglementation des clôtures en zone agricole**

*Remarque : Au PLU en vigueur à l'article 2 de la zone A (agricole) il serait intéressant de profiter de cette modification de PLU pour instaurer en zone agricole que les clôtures soient perméables à la petite faune sauvage quand il n'y a pas d'obligation pour les animaux d'élevage.*

#### **1.6 Sur la modification apportée à l'article 5 des zones UA, UB, UC, UE, UF, UI, 1AU et 1AUI, 1AUL, A et N**

Il est prévu à l'article 5 des zones UA, UB, UC, UE, UF, UI, 1AU et 1AUI, 1AUL, A et N relatifs à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions de modifier la règle relative à l'édification des toitures terrasses. Le pourcentage des toitures terrasses autorisé au projet de modification est de 50% au lieu de 30% prévu au PLU en vigueur.

*Remarque : Le syndicat s'interroge sur l'objectif de cette limitation sur l'ensemble de ces zones. Ce type de règlement peut être spécifique à une zone marquée par une forte identité patrimoniale et paysagère mais l'instaurer dans de nouveaux quartiers peut être un frein à la créativité architecturale. Il est possible en complément de faire une charte paysagère et architecturale à l'échelle de la commune.*

#### **1.7 Sur la mise à disposition des informations relatives aux périmètres d'inconstructibilité autour des exploitations agricoles**

Il est prévu de supprimer au règlement graphique du PLU les périmètres d'inconstructibilité autour des exploitations agricoles. Ces périmètres relèvent du règlement sanitaire départemental (RSD) et de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

*Remarque : Ces informations peuvent être mises en annexe de la modification pour qu'elles soient portées à la connaissance de la population ou il est également possible de mettre dans cette notice explicative l'endroit où trouver ces informations.*

### **1.8 Sur la mise à disposition des informations de la CIZI**

*Il est prévu au règlement graphique de supprimer la CIZI et de maintenir la CIZI affinée. De plus, la CIZI est également supprimée du plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexés au dossier de PLU car elle ne constitue pas une SUP.*

**Remarque :** Le syndicat s'interroge sur l'accès à l'information de la côte des Plus Hautes eaux Connues (PHEC). Il conviendrait de mettre en annexe ou dans la notice explicative l'ensemble des informations relatives à la CIZI affinée, avec les côtes notamment, pour la porter à la connaissance de la population. En les retirant, à juste titre des annexes relatives aux servitudes, sans la remettre ailleurs cela ne facilite pas l'accès du public à l'information.

### **1.9 Sur les compléments apportés à l'OAP « centre-ville » et l'OAP « Lambic »**

*Il est prévu à l'OAP « centre-ville » et à l'OAP « Lambic » de rajouter des principes de déplacements doux identifiés avec des traits jaunes pour relier les différents quartiers.*

**Remarque :** Selon l'état d'avancement du projet, lorsque la position du tracé est clairement définie il est possible de traduire ces principes de déplacements doux au règlement du PLU par des emplacements réservés lorsque la propriété des emprises n'est pas garantie. De plus, il conviendrait de rajouter la légende des principes d'aménagement sur les schémas des OAP.

### **1.10 Sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexés au dossier de PLU**

**Remarque :** Il manque dans la légende du plan des SUP l'élément graphique orange présent sur la cartographie.

### **1.11 Sur la numérotation des titres de la notice explicative**

**Remarque :** Il conviendrait de corriger les problèmes de numérotation dans les titres pour une meilleure lecture de la notice explicative.

